

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - Nº 56
SABADO 26 DE FEBRERO DE 2000

ESPACIO DISPONIBLE

En la localidad de Olivos se levantó un complejo de 121 viviendas cuya principal característica es el amplio espacio interior. Sus techos elevados y un gran jardín interior de 4000 metros cuadrados ofrecen una mayor aproximación a la naturaleza.

Jorge Larrosa



■ El encanto del pasaje está en sus casas con historias de más de dos siglos y su vida cultural presente.

LA CULTURA REVALORIZO LAS PROPIEDADES

La magia del Pasaje Giuffra

m² Por Claudio Zlotnik

Corre paralela a Independencia y Estados Unidos y se extiende desde Defensa a Paseo Colón. Desemboca en lo que era el antiguo cine Cecil, que hoy funciona como una galería de anticuarios. En pleno corazón de San Telmo, el Pasaje Giuffra "es la calle de más magia del barrio, la más bonita, la de más ángel", coinciden los vecinos del lugar, en su mayoría artistas.

El pasaje le debe su nombre al doctor Juan Modesto Giuffra, un médico que atendió a pobres de toda pobreza. Pero hace mucho tiempo, a principios del siglo XIX, fue uno de los centros de resistencia a las invasiones inglesas. Allí estaba la vieja pulpería de Martina Céspedes, lugar de encuentro de parroquianos del lugar. Cuenta la historia que en la pulpería había lugar hasta para los soldados ingleses heridos y que uno de ellos, moribundo, recibió atención. Y que, una vez mejorado, inició un romance con una de las hijas de Martina.

Doscientos años después, Giuffra funciona como un verdadero centro cultural de la ciudad. Está la Universidad del Cine y La Scala de San Telmo, un teatro-bar que da cabida a conciertos y a obras de enorme calidad. En Giuffra al 300, La Scala está montada en una vieja casona de época que mantiene todo su estilo colonial.

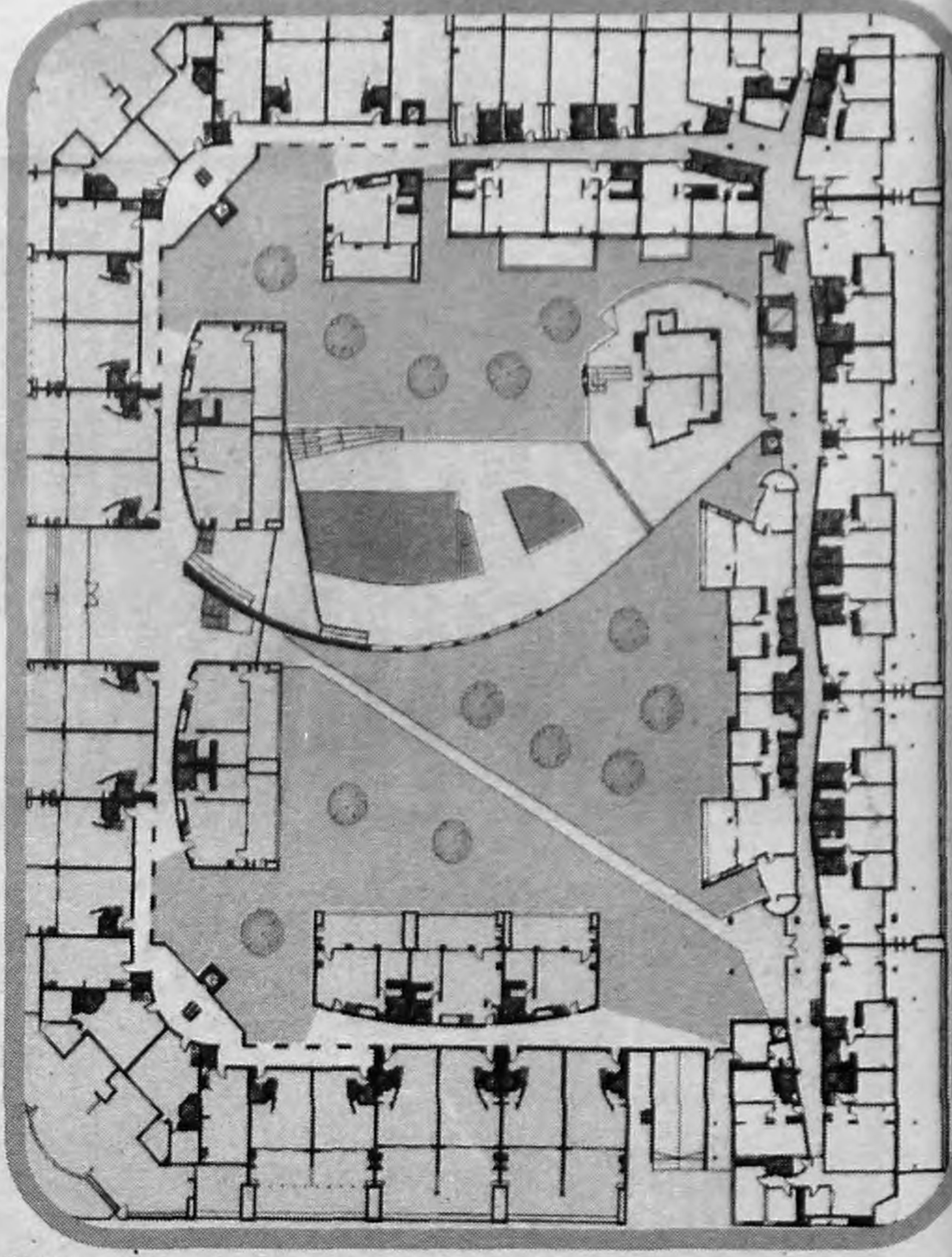
Son las dos cuadras de San Telmo de mayor valor. Para muchos, es la calle más bonita. Un rincón lleno de historias y de expresiones artísticas.

Precisamente, todas las casonas de Giuffra conservan el estilo de cuando fueron construidas, a lo largo del siglo XIX. Los precios en el pasaje son los más altos del barrio: se pagan entre 1100 y 1200 pesos por cada metro cuadrado. Y es muy escasa la oferta de propiedades. "Giuffra tiene un encanto especial; quien compra una vivienda en la zona se queda mucho tiempo viviendo allí", señaló a este suplemento Beatriz Biscay, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre.

En su mayoría, las casonas del pasaje tienen entre 150 y 200 metros cuadrados. Dependiendo de su estructura, poseen entre 1, 2 o 3 patios, una o dos salas al frente, una más en la parte interna, y la cocina y los dos baños se encuentran en el fondo. Hay edificaciones en planta baja, pero también en primer piso. También existe el llamado Patio del Sol, un complejo de 20 lofts que conservan los patios originales del siglo XIX, el aljibe (en cuya cisterna se guardaba el agua de lluvia) y un brote de la palmera original. Cien años atrás, este complejo era un conventillo que aglutinaba a familias de inmigrantes y de varias provincias. En Giuffra, cada rincón remite a un pedazo de la historia de Buenos Aires. Y, por qué no, de la República.

EMPRENDIMIENTO DE SOLAR

CASAS DE DO



■ Plano del emprendimiento Solar de Olivos.

EL JARDIN CENTRAL DA PERTENENCIA

Un amplio espacio común

m² Por M. A. F.

El proceso de modernización urbana registrado durante las últimas dos décadas se notó por la renovación y recuperación de distintas áreas y los lanzamientos residenciales de alto estándar, acompañados por la expansión de los servicios. Investigadores de la cuestión, frecuentados por *m²*, coincidieron en que los emprendimientos inmobiliarios se orientaron -orientan–, preferentemente, hacia los sectores de la población con ingresos medios y elevados, en sitios privilegiados como countries, barrios privados y cerrados en áreas aledañas a las autopistas urbanas y la costa metropolitana.

"Si bien una idea similar fue desarrollada en *Solares de Grecia*, en la ciudad de Buenos Aires, ahora, en *Solares de Olivos*, en la locali dad homónima bonaerense, se lo gran respuestas a una tipología de complejo habitacional distinto", co mentó el arquitecto Alfredo Szmu levicz, uno de los proyectistas y di rectores de la obra.

En este caso, las viviendas se nu clean alrededor de lo que llama "un gran jardín de uso real", o sea que no responde únicamente a cuanto pueda significar la contemplación visual. "Es, si se quiere, un objeto con identidad, que marca una per tenencia", puntualizó.

La experiencia anterior propor cionó buenos resultados, tanto en lo arquitectónico como lo viven cial. "Aparte de sentirse más pro tegida, la gente vuelve a experi mentar el sentido de pertenencia, en este caso a un grupo que goza con ciertos verdes, exige determinadas actividades y mantiene una actitud diferente respecto de su vivienda", aclaró el interlocutor de este suplemento.

■ *"El lugar que se habita no empieza o termina en la puerta de calle sino que se amplía con el espacio común", comentó el Arq. Szmulevicz.*

"El lugar que se habita no empieza o termina en la puerta `de calle' sino que se amplía con el espacio común –agregó–. Allí también pueden jugar los chicos, que en otras épocas lo hacían en las calles de muchos barrios y, por supuesto, las plazas. El nuevo espacio ofrece seguridad y es siempre más grande que el ocupado por las viviendas. En nuestro caso, no es un barrio cerrado y recupera el espacio exterior para que la gente lo use".


Jorge Larrosa

■ El encanto del pasaje está en sus casas con historias de más de dos siglos y su vida cultural presente.

LA CULTURA REVALORIZO LAS PROPIEDADES

La magia del Pasaje Giuffra

m² Por Claudio Zlotnik

Son las dos cuadras de San Telmo de mayor valor. Para muchos, es la calle más bonita. Un rincón lleno de historias y de expresiones artísticas.

Corre paralela a Independencia y Estados Unidos y se extiende desde Defensa a Paseo Colón. Desemboca en lo que era el antiguo cine Cecil, que hoy funciona como una galería de anticuarios. En pleno corazón de San Telmo, el Pasaje Giuffra "es la calle de más magia del barrio, la más bonita, la de más ángel", coinciden los vecinos del lugar, en su mayoría artistas.

El pasaje le debe su nombre al doctor Juan Modesto Giuffra, un médico que atendió a pobres de toda pobreza. Pero hace mucho tiempo, a principios del siglo XIX, fue uno de los centros de resistencia a las invasiones inglesas. Allí estaba la vieja pulpería de Martina Céspedes, lugar de encuentro de parroquianos del lugar. Cuenta la historia que en la pulpería había lugar hasta para los soldados ingleses heridos y que uno de ellos, moribundo, recibió atención. Y que, una vez mejorado, inició un romance con una de las hijas de Martina.

Doscientos años después, Giuffra funciona como un verdadero centro cultural de la ciudad. Está la Universidad del Cine y La Scala de San Telmo, un teatro-bar que da cabida a conciertos y a obras de enorme calidad. En Giuffra al 300, La Scala está montada en una vieja casona de época que mantiene todo su estilo colonial.

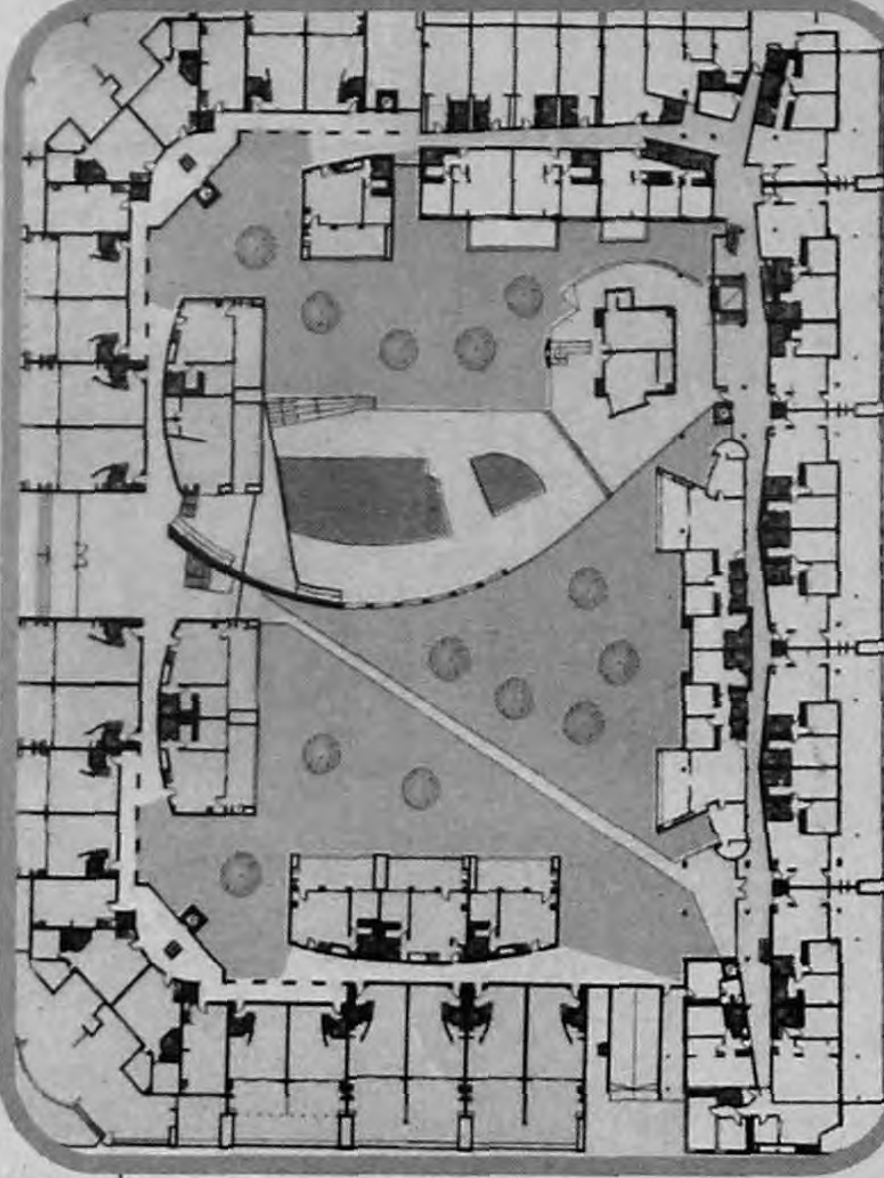
Precisamente, todas las casonas de Giuffra conservan el estilo de cuando fueron construidas, a lo largo del siglo XIX. Los precios en el pasaje son los más altos del barrio: se pagan entre 1100 y 1200 pesos por cada metro cuadrado. Y es muy escasa la oferta de propiedades. "Giuffra tiene un encanto especial; quien compra una vivienda en la zona se queda mucho tiempo viviendo allí", señaló a este suplemento Beatriz Biscay, titular de la inmobiliaria que lleva su nombre.

En su mayoría, las casonas del pasaje tienen entre 150 y 200 metros cuadrados. Dependiendo de su estructura, poseen entre 1, 2 o 3 patios, una o dos salas al frente, una más en la parte interna, y la cocina y los dos baños se encuentran en el fondo. Hay edificaciones en planta baja, pero también en primer piso. También existe el llamado Patio del Sol, un complejo de 20 lofts que conservan los patios originales del siglo XIX, el aljibe (en cuya cisterna se guardaba el agua de lluvia) y un brote de la palmera original. Cien años atrás, este complejo era un conventillo que aglutinaba a familias de inmigrantes y de varias provincias. En Giuffra, cada rincón remite a un pedazo de la historia de Buenos Aires. Y, por qué no, de la República.

EMPRENDIMIENTO DE SOLAR DE OLIVOS, UNA INNOVACION EN CIRCULACION INTERNA DE EDIFICIOS

CASAS DE DOBLE ALTURA PARA GOZAR EL ESPACIO

Sobre un predio que perteneció a una fábrica, se construyeron 121 viviendas aterrazadas alrededor de un gran jardín interior de 4000 metros cuadrados. No obstante los 11.000 metros cuadrados disponibles de terreno, los proyectistas tomaron como partido arquitectónico el gran jardín interior de 4000, alrededor del cual hay 121 viviendas aterrazadas en planta baja, primero y segundo piso.



■ Plano del emprendimiento Solar de Olivos.



m² Por Miguel Angel Fuks

"Un lugar para hacer contacto directo con la naturaleza, sin alejarse de la ciudad." Así se presenta Solares de Olivos, condominio que promueve, desarrolla y administra Kalwill, Said y Asociados y tiene proyecto y dirección de los arquitectos Ricardo Abramzon y Alfredo Szmulevicz. A tres cuadras de la avenida Maipú, equidistante de las estaciones del ferrocarril ex Mitre y del Tren de la Costa y cerca del puerto y del Río de la Plata, se aprovecha el predio que perteneció a una fábrica, comprendido por las calles Belzú, Avellaneda, Villate y Caseros.

"No obstante los 11.000 metros cuadrados disponibles, el estudio tomó como partido arquitectónico el gran jardín interior de 4000, alrededor del cual hay 121 viviendas aterrazadas en planta baja, primero y segundo piso", explicó Szmulevicz.

Desde el acceso único por Belzú –con guardia y control monitoreado que garantizan seguridad–, concebido como un gran hall, se transita hasta el "corazón social" del conjunto edilicio. "Nada se asemeja a la circulación habitual de los edificios de departamentos en propiedad horizontal, sin muchas alternativas desde el hall de entrada de regulares dimensiones, ascensores, palieres y entradas a las unidades –señaló el entrevistado de **m²**–. Acá se `sienten' los espacios y las dobles alturas. Preferimos plantear un camino `lindo', por afuera, que hace que el estado de ánimo sea distinto, pero si llueve o hace frío, no hay ninguna vivienda a la que no pueda llegarse por los pasos internos", incluso recurriendo a algunos de los cinco ascensores hidráulicos instalados.

En el jardín interior se realizan las actividades comunes proyectadas. Para ello se distribuyeron una pileta con agua climatizada para verano e invierno; el *health club* (sauna, ducha escocesa y baño turco); lugar para hobbies (laboratorios de fotografía; taller de cerámica, carpintería y *bricolage*, y atelier de pintura); club para los chicos, con un ámbito para juegos al aire libre y otro bajo techo, y un salón de usos múltiples. Hay cocheras fijas, guardabicicletas y bauleras en el subsuelo; lavandería, y calefacción y agua caliente por caldera individual.

Las "casas en altura", como prefirió dominarlas Szmulevicz, presentan varias tipologías en 1, 2, 3 y 4 ambientes, incluso dúplex con jardín propio. Ninguna tiene ambientes que estén orientados hacia un patio interno; por el contrario, todos dan a la calle o al gran espacio común, con amplios ventanales, grandes balcones y parrillas. Detalles diferentes son las cabriadas de madera en los techos del segundo piso o algunas cocinas integradas con los livings mediante barras para el desayuno. Otros son más conocidos, como los artefactos de cocina y baños y griferías de avanzada; revestimientos cerámicos, y cañerías preparadas para telefonía y televisión por cable.

"De fácil acceso a cualquier punto de Buenos Aires; con un marco inigualable, fundamentalmente por su clima de barrio y espacios verdes, y cerca de los principales hipermercados y centros comerciales, Solares de Olivos es un conjunto arquitectónico sin igual", publicitan en Kalwill, Said y Asociados.



■ El gran jardín de 400 metros cuadrados brinda una infinidad de servicios de uso común. La oferta incluye alternativas de 1 a 4 ambientes.

EL JARDIN CENTRAL DA PERTENENCIA

Un amplio espacio común

m² Por M. A. F.

El proceso de modernización urbana registrado durante las últimas dos décadas se notó por la renovación y recuperación de distintas áreas y los lanzamientos residenciales de alto estándar, acompañados por la expansión de los servicios. Investigadores de la cuestión, frecuentados por *m²*, coincidieron en que los emprendimientos inmobiliarios se orientaron -orientan–, preferentemente, hacia los sectores de la población con ingresos medios y elevados, en sitios privilegiados como countries, barrios privados y cerrados en áreas aledañas a las autopistas urbanas y la costa metropolitana.

"Si bien una idea similar fue desarrollada en *Solares de Grecia*, en la ciudad de Buenos Aires, ahora, en *Solares de Olivos*, en la localidad homónima bonaerense, se logran respuestas a una tipología de complejo habitacional distinto", comentó el arquitecto Alfredo Szmulevicz, uno de los proyectistas y directores de la obra.

En este caso, las viviendas se nuclean alrededor de lo que llama "un gran jardín de uso real", o sea que no responde únicamente a cuanto pueda significar la contemplación visual. "Es, si se quiere, un objeto con identidad, que marca una pertenencia", puntualizó.

La experiencia anterior proporcionó buenos resultados, tanto en lo arquitectónico como lo vivencial. "Aparte de sentirse más protegida, la gente vuelve a experimentar el sentido de pertenencia, en este caso a un grupo que goza con ciertos verdes, exige determinadas actividades y mantiene una actitud diferente respecto de su vivienda", aclaró el interlocutor de este suplemento.

"El lugar que se habita no empieza o termina en la puerta de calle sino que se amplía con el espacio común", comentó el Arq. Szmulevicz.

"El lugar que se habita no empieza o termina en la puerta `de calle' sino que se amplía con el espacio común –agregó–. Allí también pueden jugar los chicos, que en otras épocas lo hacían en las calles de muchos barrios y, por supuesto, las plazas. El nuevo espacio ofrece seguridad y es siempre más grande que el ocupado por las viviendas. En nuestro caso, no es un barrio cerrado y recupera el espacio exterior para que la gente lo use".

DE OLIVOS, UNA INNOVACION EN CIRCULACION INTERNA DE EDIFICIOS

BLE ALTURA PARA GOZAR EL ESPACIO

Sobre un predio que perteneció a una fábrica, se construyeron 121 viviendas aterrazadas alrededor de un gran jardín interior de 4000 metros cuadrados. No obstante los 11.000 metros cuadrados disponibles de terreno, los proyectistas tomaron como partido arquitectónico el gran jardín interior de 4000, alrededor del cual hay 121 viviendas aterrazadas en planta baja, primero y segundo piso.



m² Por Miguel Angel Fuks



■ El gran jardín de 400 metros cuadrados brinda una infinidad de servicios de uso común. La oferta incluye alternativas de 1 a 4 ambientes.

"Un lugar para hacer contacto directo con la naturaleza, sin alejarse de la ciudad." Así se presenta Solares de Olivos, condominio que promueve, desarrolla y administra Kalwill, Said y Asociados y tiene proyecto y dirección de los arquitectos Ricardo Abramzon y Alfredo Szmulevicz. A tres cuadras de la avenida Maipú, equidistante de las estaciones del ferrocarril ex Mitre y del Tren de la Costa y cerca del puerto y del Río de la Plata, se aprovecha el predio que perteneció a una fábrica, comprendido por las calles Belzú, Avellaneda, Villate y Caseros.

"No obstante los 11.000 metros cuadrados disponibles, el estudio tomó como partido arquitectónico el gran jardín interior de 4000, alrededor del cual hay 121 viviendas aterrazadas en planta baja, primero y segundo piso", explicó Szmulevicz.

Desde el acceso único por Belzú –con guardia y control monitoreado que garantizan seguridad–, concebido como un gran hall, se transita hasta el "corazón social" del conjunto edilicio. "Nada se asemeja a la circulación habitual de los edificios de departamentos en propiedad horizontal, sin muchas alternativas desde el hall de entrada de regulares dimensiones, ascensores, palieres y entradas a las unidades –señaló el entrevistado de **m²**–. Acá se 'sienten' los espacios y las dobles alturas. Preferimos plantear un camino 'lindo', por afuera, que hace que el estado de ánimo sea distinto, pero si llueve o hace frío, no hay ninguna vivienda a la que no pueda llegarse por los pasos internos", incluso recurriendo a algunos de los cinco ascensores hidráulicos instalados.

En el jardín interior se realizan las actividades comunes proyectadas. Para ello se distribuyeron una pileta con agua climatizada para verano e invierno; el *health club* (sauna, ducha escocesa y baño turco); lugar para hobbies (laboratorios de fotografía; taller de cerámica, carpintería y *bricolage*, y atelier de pintura); club para los chicos, con un ámbito para juegos al aire libre y otro bajo techo, y un salón de usos múltiples. Hay cocheras fijas, guardabicicletas y bauleras en el subsuelo; lavandería, y calefacción y agua caliente por caldera individual.

Las "casas en altura", como prefirió dominarlas Szmulevicz, presentan varias tipologías en 1, 2, 3 y 4 ambientes, incluso dúplex con jardín propio. Ninguna tiene ambientes que estén orientados hacia un patio interno; por el contrario, todos dan a la calle o al gran espacio común, con amplios ventanales, grandes balcones y parrillas. Detalles diferentes son las cabriadas de madera en los techos del segundo piso o algunas cocinas integradas con los livings mediante barras para el desayuno. Otros son más conocidos, como los artefactos de cocina y baños y griferías de avanzada; revestimientos cerámicos, y cañerías preparadas para telefonía y televisión por cable.

"De fácil acceso a cualquier punto de Buenos Aires; con un marco inigualable, fundamentalmente por su clima de barrio y espacios verdes, y cerca de los principales hipermercados y centros comerciales, Solares de Olivos es un conjunto arquitectónico sin igual", publicitan en Kalwill, Said y Asociados.

CAL Y ARENA

Profesionales

A partir del mes de marzo, el Club de Profesionales de Buenos Aires Design dará comienzo al ciclo de cursos, charlas, conferencias y presentaciones dirigidas a arquitectos, decoradores, diseñadores y profesionales del área de la construcción. El objetivo del Club de Profesionales es brindar un espacio para el desarrollo de actividades de actualización profesional, análisis de nuevas propuestas en el área legal, comercial y de marketing, desarrollo de cursos de idioma específicos para los profesionales del diseño, lanzamiento de nuevos productos, debates sobre temas de actualidad profesional, información sobre técnicas y nuevos productos, etcétera.

Cursos

La Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias ofrece cursos de verano que permiten acceder a los exámenes de la Cámara de Apelaciones en lo Comercial, que tendrán lugar durante abril del año actual, a cargo del escribano Juan Cruz Ceriani Cernadas, y con el apoyo de un cuerpo de profesores. Los cursos se extenderán hasta el 28 de marzo, con una duración de 11 clases.

Inauguración

El grupo chileno Cencosud inauguró esta semana su nuevo local de la cadena Easy Home Center, en la localidad de Escobar. Las instalaciones están emplazadas dentro de un predio donde la misma empresa construirá El Portal de Escobar, un centro comercial que será inaugurado dentro de un año y medio y que contará con 200 locales comerciales, 16 salas de cine y 24 pistas de bolos. Junto al centro comercial se construirá un hotel de cuatro estrellas, un pequeño parque de diversiones, una estación de servicio, un centro de asistencia médica y un lago artificial con dos restaurantes sobre sus orillas. El nuevo Easy Home Center, el local número doce de la cadena de venta minorista de artículos para la construcción y la decoración del hogar, demandó una inversión de 15 millones de dólares.

EL DESTINO DE LOS TERRENOS DEL SISTEMA FERROPORTUARIO PORTEÑO

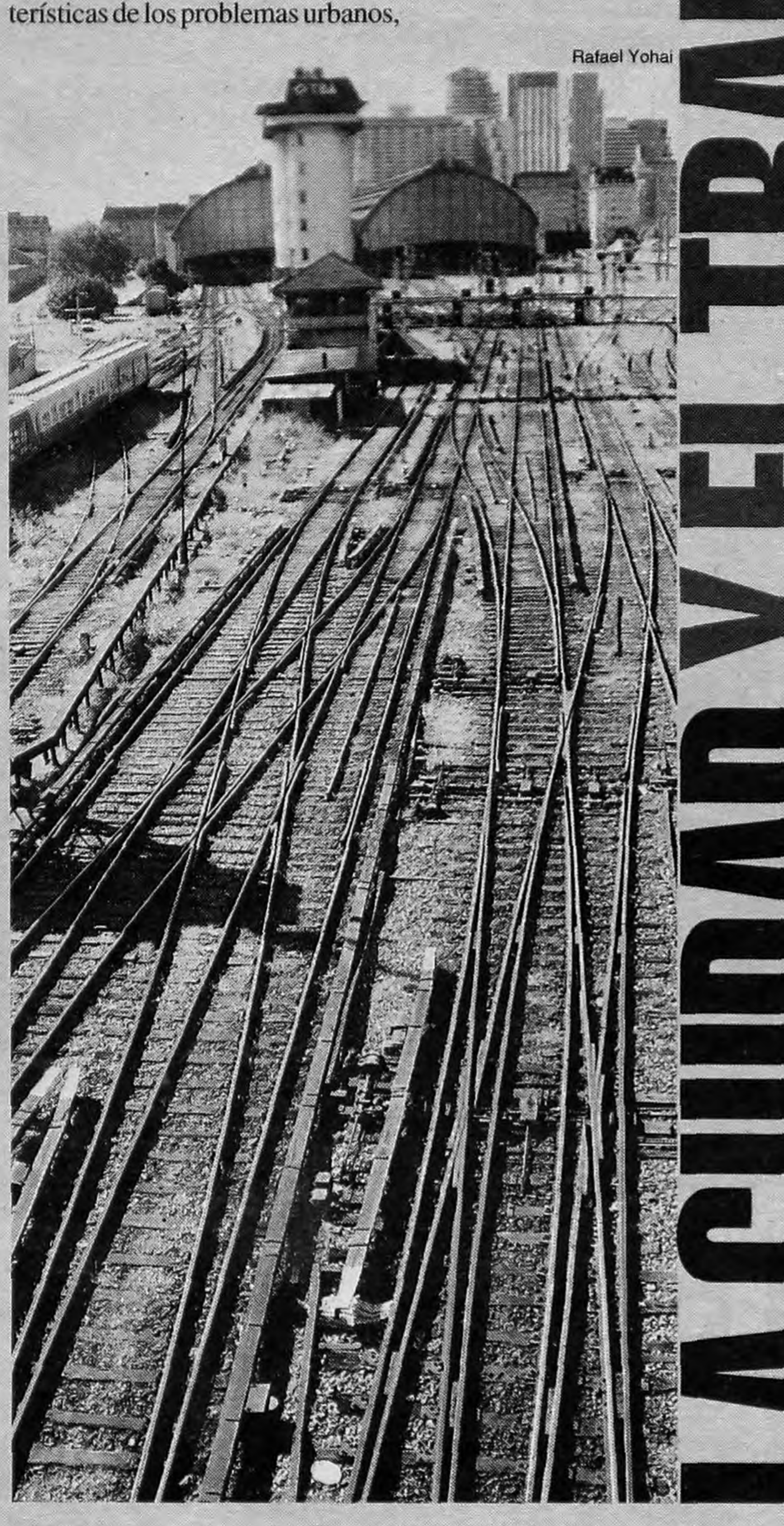
LA CIUDAD Y EL TRANSPORTE

m² Por Pedro Sondereguer *

Buenos Aires no ha logrado articular la renovación de su antigua estructura ferroportuaria en una respuesta eficiente.

El escenario de la economía global pone a las ciudades frente a la necesidad de adecuar sus infraestructuras de transporte a las nuevas exigencias de producción, distribución e intercambio. Enfrentada a esta situación (que en el ámbito regional se expresa en el proyecto Mercosur), Buenos Aires no ha logrado articular la renovación de su antigua estructura ferroportuaria (y su inmenso potencial productivo) en una respuesta urbana eficiente, comprensible y aceptable para los habitantes de la ciudad, ineludible punto de partida para encarar la modernización del sistema.

La formación de nuevas regiones económicas "abiertas" tiene consecuencias que modifican las características de los problemas urbanos, los conflictos que se presentan y las alternativas de solución posibles, puesto que contiene demandas de nuevo tipo, en muchos casos todavía no claramente identificadas. La ciudad recibe nuevos y constantes flujos externos (de personas y mercaderías), hay más vehículos circulando, se producen más viajes/persona/día, aumenta la saturación de la infraestructura vial (con cuellos de botella y problemas de congestión creciente, sobre todo en las cabeceras del sistema: estaciones terrestres, puertos, aeropuertos), y al mismo tiempo las exigencias del comercio exterior inciden directamente en la evolución de un sistema de transporte en muchos aspectos obsoleto. ¿Cuáles son, en esta coyuntura, las prioridades?



Rafael Yohai

Sabemos que la función transporte es hoy la más dinámica de las funciones urbanas: influye prácticamente sobre todos los ámbitos de la actividad ciudadana. Transporte, como se ha dicho, de mercancías y personas, flujos de capitales y conocimiento: también, necesariamente, puntos de encuentro, espacios para los intercambios, las actividades conexas, la reparación, la recreación y el descanso. El deterioro de los sistemas de transporte y la irradiación de sus efectos al entorno urbano muestra la fuerza del dispositivo, su capacidad estructurante y su sensible relación con el entorno, señal de una interrelación compleja. La intervención sobre fragmentos urbanos vinculados con redes de transporte es así, gracias a esa condición, la oportunidad de actuar sobre piezas urbanas de escala intermedia, capaces de reinterpretar el fragmento adecuándolo a las nuevas necesidades propias de su actual inserción metropolitana.

Desde esa perspectiva, los terrenos ferroviarios del Area Metropolitana de Buenos Aires no deben ser percibidos como "áreas vacantes" libremente disponibles para proyectos aislados sino como espacios de gran inversión históricamente acumulada. Son, por lo mismo, una extraordinaria oportunidad de renovación urbana cuyo destino debe inscribirse en proyectos de largo plazo. Son las reservas de un sistema ferroportuario que es necesario modernizar –estudiando los terrenos caso por caso– para que sea competitivo en el escenario global y contribuya a mejorar la ciudad y su oferta de transporte. La tendencia a ver en esos terrenos, de manera indiscriminada, una fuente de parques públicos –sin considerar otros destinos: centros de trasbordo multimodal (de carga y de pasajeros), localización de áreas industriales no contaminantes, espacios de nueva tecnología para un ferrocarril moderno, etc.– es contraria a los intereses estratégicos de sus habitantes.

La ciudad de Buenos Aires necesita más áreas verdes. Es indudable. Pero otras demandas son prioritarias y no contradictorias con esta necesidad de áreas verdes: saneamiento de las cuencas fluviales, hoy todas contaminadas sin excepción; creación de empleo mediante el desarrollo de áreas productivas innovadoras (que pueden reconvertir a funciones productivas contemporáneas las tierras ferroviarias en cuestión); mayor competitividad del sistema de transporte; soluciones definitivas a las inundaciones.

Todas estas cuestiones están directamente ligadas a la localización y usos de los terrenos ferroviarios y, al mismo tiempo, muy fuertemente relacionadas entre sí: trabajo/calidad ambiental/recursos económicos son aspectos distintos de un mismo problema. Las tierras ferroviarias del AMBA, entendidas como parte del sistema ferroportuario, constituyen un capital invalorable para generar la renovación del sistema (a condición de no desarticularlo y dispersarlo en una suma de espacios de recreación). La solución probablemente pase por una estrategia de articulación de los proyectos barriales (las intervenciones en el fragmento) con una mirada general que busque integrar la demanda local con la exigencia del conjunto metropolitano, diseñando un proyecto estratégico abarcador, orientado a incrementar la productividad de la ciudad.

** Arquitecto. Director de la carrera de Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*







